



SCPI SPÉCIALISÉE « ROBIEN » À CAPITAL FIXE

Créée en 2004, la SCPI MultiHabitation est devenue la première SCPI fiscale Robien du marché en termes de capitalisation. Fermée à la collecte, cette SCPI est investie à plus de 96 % dans des logements neufs.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

📍 Actualité locative

Les loyers facturés sur ce trimestre s'élevaient à 838 985 euros contre 912 737 euros au précédent trimestre. Au 30 septembre 2016, sur les 368 lots détenus par la SCPI, il y a 70 lots bloqués à la commercialisation, 23 lots à louer et 4 lots sous congé. La stratégie de liquidation des actifs de la SCPI implique une baisse progressive de la distribution. On compte 38 dossiers en contentieux dont 26 locataires partis.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 75,83 %. La faiblesse de ce taux s'explique par le fait que des appartements et maisons vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente. Au cours de ce trimestre, 6 ventes ont été signées pour un montant de 1 470 000 euros (voir ci-dessous). Au cours de la même période, 5 relocations ont été enregistrées dont celle du commerce situé à Saint-Malo. Des agences ont été mandatées sur les biens cessibles. Actuellement, seuls les lots libérés ayant respecté l'obligation de location de 9 années sont vendus. Par la suite, selon le rythme des libérations qui sera constaté, les biens seront proposés aux locataires en place, des offres de ventes et des congés pour vente leur seront alors délivrés dans le respect des dispositifs en vigueur. Enfin, les lots non préemptés par les bénéficiaires seront vendus occupés à des investisseurs. La cession de la part indivise des immeubles de Créteil et de Saint-Malo est à l'étude.

La date de dissolution a été fixée le 4 février 2019. Cette date pourrait être anticipée de quelques mois, au terme de l'obligation de détention des parts (mi-2018). La clôture de la liquidation devrait avoir lieu en 2021 (dernier acompte) sauf retard dans les opérations de liquidation. Les produits des premières ventes seront versés aux associés via une réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part d'un montant minimum de 100 euros. Sous réserve d'une régularisation des ventes en cours, la première réduction de capital pourrait intervenir autour du 31 décembre 2016.

📈 Marché des parts

C'est au prix payé par l'acquéreur de 1 041,77 euros que se sont échangées 132 parts lors de la confrontation du 28 septembre 2016 dernier ; rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par MultiHabitation est plus proche de sa valeur de réalisation.

Acquéreur (prix payé)	Vendeur (prix d'exécution)	Nombre de parts échangées
1 041,77 €	935,30 €	132

📌 Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 29/09/2016

Prix	1 016,33 €	1 035,00 €	1 040,00 €	1 117,00 €	-
Nombre de parts demandées	26	5	20	30	-

📌 Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 29/09/2016 : Néant

La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au 28/12/2016.

📋 Information conseil de surveillance

Le 22 septembre dernier a été réuni votre conseil. Après avoir renouvelé les mandats de président et secrétaire respectivement à J.L. Bronsart et Ph. Deschamps, il a été présenté les différents lots qui ont d'ores et déjà été vendus ainsi que ceux encore sous promesse avant la signature définitive des actes de cession. La poursuite de ces opérations apparaît conforme aux objectifs visés par la SCPI pour ses cessions « au fil de l'eau » et en dépit de plus-value « comptable » constatée les abattements fiscaux limitent sensiblement la taxation prélevée. Le projet du remboursement partiel de capital d'environ 100 euros par part sera mis en œuvre à la fin du mois de décembre prochain. La prise en compte des futures cessions et l'actualisation des comptes de résultat prévisionnels montrent la baisse mécanique du résultat distribuable au cours des prochaines périodes ; un échange entre les membres a conclu au souhait de réduire le report à nouveau encore disponible afin de limiter la baisse des distributions semestrielles futures. Le réel impact de ces montants sera déterminé lors des budgets établis pour 2017.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE / PATRIMOINE CÉDÉ

📍 Arbitrages / Cessions

Département	Adresse	Surface (m²)	Date acquisition	Date de vente	Prix de vente	Commentaires
95	4 à 20, allée Jean Daguét - L'ISLE ADAM	116,40	29/03/2005	05/07/2016	365 000 €	Maison T5
95	4 à 20, allée Jean Daguét - L'ISLE ADAM	124,20	29/03/2005	02/08/2016	354 000 €	Maison T5
95	9 ,rue des Haras - MONTMORENCY	61,85	21/07/2004	01/09/2016	209 000 €	F3 au 2 ^{ème} étage avec un box
66	10 à 36, rue d'Empuries - PERPIGNAN	85,88	03/06/2005	05/09/2016	190 000 €	Maison
59	2, rue Lamartine - LA MADELEINE	70,40	07/10/2004	29/09/2016	162 000 €	F3 au 1 ^{er} étage avec 2 parkings
69	17, rue Jean Louis Barrault - MEYZIEU	65,23	21/07/2005	26/09/2016	190 000 €	F3 au 2 ^{ème} étage avec une cave et un parking
		523,96			1 470 000 €	



SCPI à capital fixe
Date de création : 04/02/2004
N° de siren : 452 021 702 RCS Paris

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Durée de placement conseillée :
Terme statutaire (04/02/2019)
Visa AMF : SCPI n° 04-08 du 13/02/2004

Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014

CHIFFRES CLÉS

(au 30/09/2016)

Nombre d'associés	2 059
Nombre de parts	69 775
Durée d'amortissement	9 ans
Date de fin d'engagement	01/04/2018
Date de dissolution statutaire	04/02/2019
Capital social	87 218 750 €
Capitalisation	104 662 500 €
Valeur de réalisation	1 380,41 €
Valeur ISF 2016 préconisée	940,00 €
Taux d'occupation financier	75,83%
Taux d'occupation physique	70,90%
Superficie détenue	27 428 m²

Données trimestrielles

● Nombre de lots détenus	368
● Nombre de lots loués	275
● Nombre de lots à louer	93
● Relocations	5
● Loyers encaissés	814 035 €

REVENUS DISTRIBUÉS

Aucune distribution n'est prévue au cours de ce trimestre.

Exercice 2015	30,00 €
- dont distribution des réserves	-
Taux de distribution sur prix d'acquisition d'origine	2,00%
1 ^{er} semestre (versé le 31/07/2016)	13,02 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	13,02 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	13,02 €

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

📍 Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

📍 Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidants en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2016 pour l'année fiscale 2017).

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande à : La Francaise AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@lafrancaise-group.com

📍 Traitement des souscriptions

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

📍 Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values...) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

📍 Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe	Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-group.com .
Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française	Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription" : Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. • La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. • En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.
Cession directe entre associés	Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

📍 Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidants en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont applicables depuis le 1^{er} septembre 2013.

Taux d'abattement		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année	4%	1,60%
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9%

📍 Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 ^{er} trimestre (Janv-Fév-Mars)	Fin avril
2 ^{ème} trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 ^{ème} trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 ^{ème} trimestre (Oct-Nov-Déc)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 ^{er} semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 ^{ème} semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier



RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques: risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la **vente des parts n'est pas garantie par la SCPI**. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un **risque de perte en capital**. L'associé supporte également un **risque de remboursement** de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique. La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : <http://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- **vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).**

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

- **Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.
- **Effet de levier** : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est limité de manière générale, en % de la capitalisation de l'année précédente, tel que défini dans les statuts.
- **Nantissement des parts** : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.
- **Taux d'occupation** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.
 - **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
 - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
 - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

- **Taux de distribution (DVM)** : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.
- **TRI (Taux de rentabilité Interne)** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.
- **Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **Valeur de retrait** : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.